

Umlegungsausschuss der Universitätsstadt Siegen



INFORMATIONEN
zum Umlegungsverfahren
für Beteiligte und Interessierte

Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Diese Informationen richten sich in erster Linie an die Eigentümer im Umlegungsverfahren, um ihnen einen Einblick in Verfahrensabläufe zu ermöglichen und fachspezifische Begriffe verständlich zu erläutern. Sie sind wie folgt gegliedert:

Inhalt

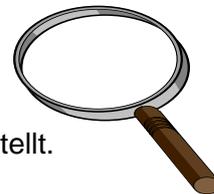
<u>Regelumlegung</u>	
<u>Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten</u>	Seite 4
<u>Ziel des Umlegungsverfahrens</u>	Seite 5
<u>Einleitung des Umlegungsverfahrens</u>	Seite 6
<u>Verfahrensgrundsätze</u>	Seite 6 - 7
<u>Aufstellung des Umlegungsplanes</u>	Seite 8
<u>Rechtsmittel</u>	Seite 8
<u>Inkrafttreten des Umlegungsplanes</u>	Seite 9
<u>Vorwegnahme der Entscheidung</u>	Seite 9
<u>Kosten</u>	Seite 9
<u>Verfahrensablauf</u>	Seite 10
<u>Vereinfachtes Umlegungsverfahren</u>	
<u>Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten</u>	Seite 11
<u>Ziel des vereinfachten Umlegungsverfahrens</u>	Seite 11
<u>Verfahrensgrundsätze</u>	Seite 11
<u>Beispiel zur vereinfachten Umlegung</u>	Seite 12
<u>Einleitung des Verfahrens und Aufstellung des Umlegungsplanes</u>	Seite 13
<u>Rechtsmittel</u>	Seite 13
<u>Inkrafttreten des Umlegungsplanes</u>	Seite 13
<u>Verfahrensablauf</u>	Seite 14

Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten

- ◆ Das Umlegungsverfahren ist in den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. geltenden Fassung gesetzlich geregelt.
- ◆ Über die Durchführung von Umlegungsverfahren, insbesondere über die Einrichtung und Zusammensetzung von Umlegungsausschüssen, sind ergänzende Regelungen in der vom Land Nordrhein-Westfalen erlassenen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches in der z. Zt. geltenden Fassung enthalten.
- ◆ Der Umlegungsausschuss für die Universitätsstadt Siegen besteht aus 5 Mitgliedern. Der Vorsitzende des Umlegungsausschusses muss zum Richteramt oder zum höheren, allgemeinen Verwaltungsdienst befähigt sein. Zwei Mitglieder werden aus den Reihen des Rates der Stadt entsandt. Von den beiden weiteren Mitgliedern muss ein Mitglied die Befähigung zum höheren vermessungstechnischen Verwaltungsdienst besitzen und ein Mitglied Sachverständiger für Grundstücksbewertung sein. Diese und der Vorsitzende dürfen nicht Mitglied des Rates der Stadt oder bei der Stadt beschäftigt sein. Die Amtszeit der Mitglieder des Umlegungsausschusses beträgt jeweils 5 Jahre, die Wahl erfolgt durch den Rat der Stadt. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Folgende Personen gehören derzeit dem Umlegungsausschuss an:

<p>Hans-Werner Munker Dipl.-Ing. Jürgen Seelbach Rolf Weyer</p> <p>Helga Gaden Rüdiger Heupel</p>	<p>- Vorsitzender, Oberstaatsanwalt - Sachverständiger für Vermessungswesen, - Sachverständiger für die Ermittlung von Grundstückswerten - Ratsmitglied - Ratsmitglied</p>
---	--



Für jedes Mitglied ist eine Vertreterin bzw. ein Vertreter bestellt.

- ◆ Der Umlegungsausschuss ist kein Ausschuss des Rates der Stadt, wie z. B. der Bauausschuss. Seine rechtliche Grundlage beruht nicht auf der Gemeindeordnung, sondern auf dem oben angeführten BauGB und der hierzu ergangenen Durchführungsverordnung. Er ist ein unabhängiges Gremium der Stadt, ist nicht weisungsgebunden und trifft seine Entscheidungen nach eigenem, pflichtgemäßem Ermessen. Bei seinen Entscheidungen muss er bedenken, dass diese jederzeit rechtlich überprüfbar sind.
- ◆ Der Umlegungsausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Entscheidungen einer Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstelle ist bei der Universitätsstadt Siegen organisatorisch dem Geschäftsbereich 4 zugeordnet und bei der Abteilung Vermessung und Geoinformation eingerichtet. Der Abteilungsleiter, Dipl.-Ing. Andreas Becher, ist gleichzeitig Geschäftsführer des Umlegungsausschusses.

Ansprechpartner sind:	Telefon / E-Mail
Andreas Becher	0271 / 404 – 3219 a.becher@siegen.de
Christiane Krämer	0271 / 404 – 3225 c.kraemer@siegen.de

<u>Anschrift</u>
Umlegungsausschuss der Universitätsstadt Siegen Lindenplatz 7 57078 Siegen



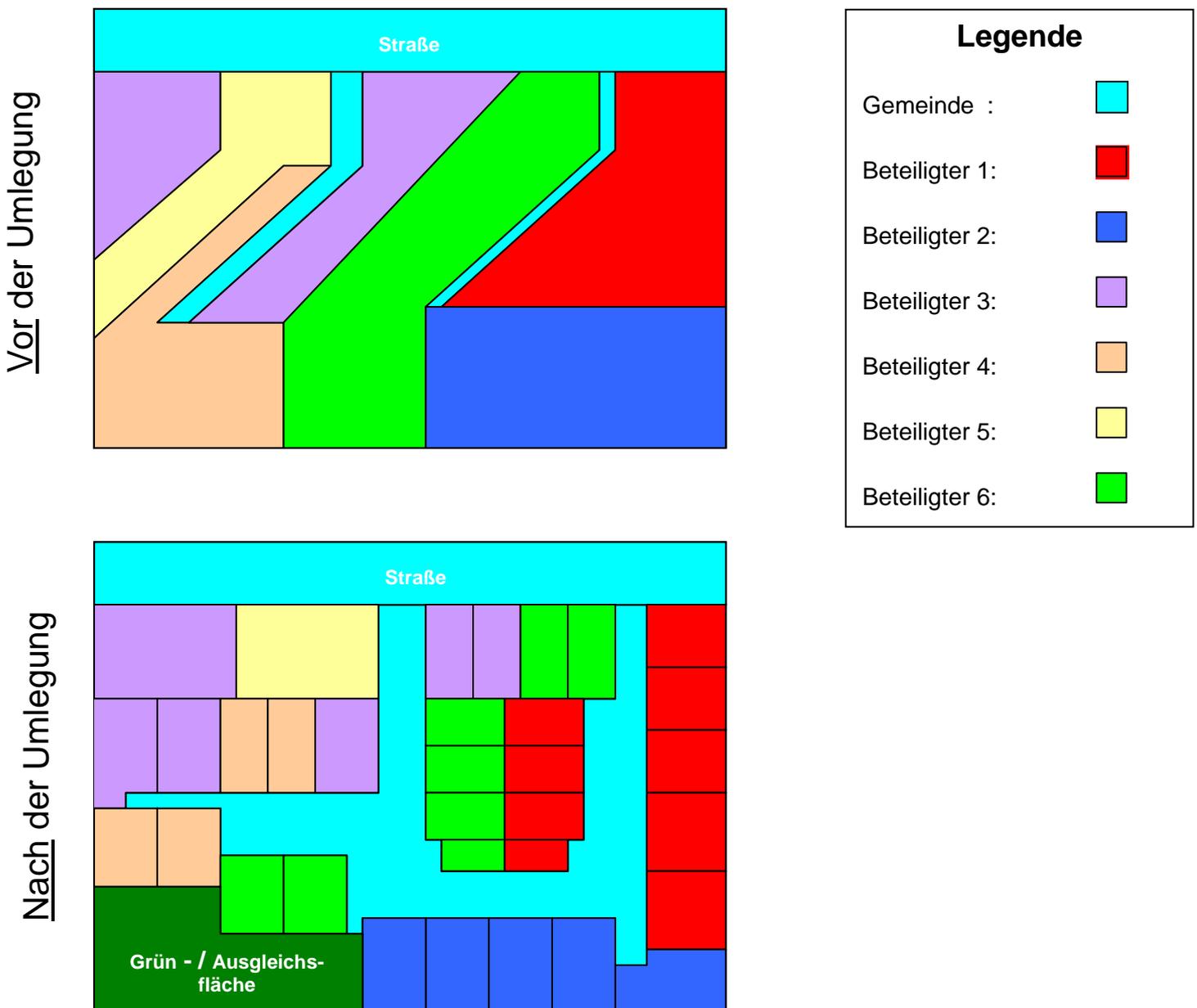
<u>Telefax</u>
0271 404 - 3233

Ziel eines Umlegungsverfahrens

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Sie hat das Ziel, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bebaute und unbebaute Grundstücke so zu ordnen, dass durch die Neuordnung nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Als Grundlage für die Neuordnung dient ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen oder die innerhalb eines bebauten Ortsteiles zulässige Nutzung.

Neben der Neuordnung der Grundstücke werden in der Regel auch die Flächen für Straßen, Wege, Parkplätze und öffentliche Grünflächen, also für die Erschließungsanlagen, sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Beispiel



Einleitung eines Umlegungsverfahrens

- ◆ Ein Umlegungsverfahren wird durch den Rat der Universitätsstadt Siegen angeordnet und nach vorheriger Anhörung der Eigentümer durch den **Umlegungsbeschluss** des Umlegungsausschusses eingeleitet.



Der Umlegungsbeschluss beinhaltet die Bezeichnung des **Umlegungsgebietes** und die Auflistung der betroffenen Grundstücke. Er wird in den 3 Siegener Tageszeitungen (Siegener Zeitung, Westfälische Rundschau, Westfalenpost) **öffentlich bekannt** gemacht.

- ◆ **Beteiligte** im Umlegungsverfahren sind neben den Eigentümern u. a. immer die Gemeinde, die Inhaber im Grundbuch eingetragener Rechte (z. B. Berechtigte an einer Dienstbarkeit, Hypothekengläubiger) und gegebenenfalls die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (z. B. Mieter und Pächter).
Sollten die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer verstorben sein, so sind die Erben verpflichtet einen Erbschein zu beantragen und dem Umlegungsausschuss vorzulegen.
- ◆ Mit dem Umlegungsbeschluss tritt eine **Verfügungs- und Veränderungssperre** in Kraft. Während des Umlegungsverfahrens dürfen u. a. nur mit Zustimmung des Umlegungsausschusses Grundstücke geteilt, Verfügungen über Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen (z. B. Verkäufe, Belastungen) sowie erhebliche Veränderungen an Grundstücken oder an Gebäuden vorgenommen werden.
Die Verfügungs- und Veränderungssperre führt nicht zu einem generellen Verbot von Verkauf oder Veränderung. Verkäufe und Veränderungen unterliegen nur einer besonderen Genehmigungspflicht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde.
- ◆ Im Grundbuch und im Liegenschaftskataster wird der **Umlegungsvermerk** auf den betroffenen Grundstücken eingetragen. Durch den Umlegungsvermerk werden mögliche Käufer und Verkäufer dieser Grundstücke über das eingeleitete Umlegungsverfahren unterrichtet.



Verfahrensgrundsätze

- ◆ Sämtliche im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden rechnerisch zu einer **Umlegungsmasse** vereinigt. Die sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich deren ökologischen Ausgleichsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen, ggf. Immissionsschutzflächen und Flächen für Regenklär- und Regenüberlaufbecken, werden der Gemeinde vorab zugeteilt, ohne dass diese dafür Ersatzland einbringen müsste (**Vorwegabzug**).
Alle verbleibenden privat nutzbaren Grundstücke bilden die **Verteilungsmasse**.

- ◆ Die Verteilung der neuen (Bau-) Grundstücke erfolgt in der Regel nach dem **Verhältnis der Werte** der eingebrachten Flächen. Danach erhält jeder Eigentümer von der Verteilungsmasse den prozentualen Anteil wieder zurück, den er mit seinem Grundstück in die Umlegungsmasse eingebracht hat (**Sollanspruch**). So wird meist auch in Siegen verfahren.
- ◆ Der Wert der Verteilungsmasse liegt in der Regel höher als der Wert der Umlegungsmasse, weil die neuen Grundstücke zweckmäßiger zugeschnitten, bebaubar und dadurch höherwertiger ausnutzbar sind. Dementsprechend haben die **Zuteilungsgrundstücke**, das sind die „neuen“ Grundstücke, in der Regel höhere Werte als die **Einwurfsgrundstücke**, die „alten“ Grundstücke.



Der entstehende Wertunterschied ist von den Eigentümern in Geld auszugleichen.

Die jeweiligen Bodenwerte werden vom Umlegungsausschuss ermittelt und festgestellt.

Die Neuordnung der Grundstücke richtet sich im Wesentlichen nach folgenden Grundsätzen, die sich aus dem BauGB und der Rechtsprechung ableiten lassen:

- ◆ Grundsatz der Eigentumserhaltung.

d. h. jedem Eigentümer, der ein Grundstück in die Umlegung einbringt, soll ein (Bau-) Grundstück wieder zugeteilt werden (Bestandsgarantie).
Ist eine Zuteilung im Einzelfall oder aus besonderen Gründen nicht möglich, erfolgt eine Abfindung in Geld;

- ◆ Grundsatz der Wertgleichheit.

d. h. jeder Eigentümer hat Anspruch auf ein „neues“ Grundstück mindestens mit dem gleichen Verkehrswert, den sein „altes“ Grundstück vor der Umlegung hatte (Wertgarantie);

- ◆ Grundsatz der Zweckmäßigkeit.

d. h. es sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zweckmäßig gestaltete neue (Bau-) Grundstücke entstehen, die unter Beachtung der baurechtlichen und ggf. sonstigen Vorschriften möglichst ohne Einschränkung bebaubar und nutzbar sind (Gestaltungsgebot);

- ◆ Grundsatz der Lagegleichheit.

d. h. es sollen nach Möglichkeit „neue“ Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die „alten“ Grundstücke zugeteilt werden.

Aufstellung des Umlegungsplanes

- ◆ Nach Abschluss der technischen Vorarbeiten durch die Geschäftsstelle werden die Eigentümer und – soweit erforderlich – etwaige sonstige Beteiligte zu **Erörterungsgesprächen** eingeladen. Sie erhalten weitere Informationen über die beabsichtigte Neuordnung des Umlegungsgebietes. Das für sie vorgesehene Zuteilungsgrundstück und der entsprechende Wertausgleich werden vorgestellt und erläutert.
Dies erfolgt in Einzelgesprächen. Als Vorabinformation zu den Einzelgesprächen können bei „komplizierten“ Gebieten gemeinsame Eigentümerversammlungen sinnvoll sein.
Falls erforderlich, wird der Entwurf für die Neuordnung in erneuten Erörterungen mit den Eigentümern weiterentwickelt.

- ◆ Nach Beendigung aller Gespräche wird das Ergebnis der Erörterungen im **Umlegungsplan** zusammengefasst.
Der Umlegungsplan besteht aus einer **Umlegungskarte**, die den neuen Zustand des Umlegungsgebietes zeichnerisch darstellt, und dem **Umlegungsverzeichnis**, das für jeden Eigentümer die „alten“ und „neuen“ Grundstücke aufführt sowie sämtliche weiteren erforderlichen Regelungen wie z. B. Rechte an Grundstücken enthält.

- ◆ Die neuen Baugrundstücke und die nach dem jeweiligen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsflächen werden durch **Vermessung** in die Örtlichkeit übertragen. Der Umlegungsplan wird vom Umlegungsausschuss durch Beschluss aufgestellt.



Dieser Beschluss wird in den 3 Siegener Tageszeitungen **öffentlich bekannt** gemacht; jedem Eigentümer und sonstigem Beteiligten wird ein **seine Rechte betreffender Auszug** aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt.

Rechtsmittel

- ◆ Die Beschlüsse des Umlegungsausschusses, wie der Umlegungsbeschluss und der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes sowie der Beschluss über das Inkrafttreten des Umlegungsplanes, sind Verwaltungsakte, die rechtlich überprüft werden können.



Ist z. B. ein Umlegungsbeteiligter mit den Regelungen des Umlegungsplanes nicht einverstanden, kann er diese mit einem **Antrag auf gerichtliche Entscheidung** anfechten. Über den Antrag, der beim Umlegungsausschuss für die Universitätsstadt Siegen zu stellen ist, entscheidet das Landgericht in Arnsberg, Kammer für Baulandsachen. Falls der Beteiligte mit dessen Entscheidung nicht einverstanden ist, sind Berufung beim Oberlandesgericht in Hamm, Senat für Baulandsachen, und unter Umständen Revision beim Bundesgerichtshof möglich.

Inkrafttreten des Umlegungsplanes

- ◆ Sofern keine Anträge auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsplan gestellt worden sind oder über gestellte Anträge rechtskräftig entschieden worden ist, wird der **Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit** in den 3 Siegerner Tageszeitungen **öffentlich bekannt** gemacht. Damit tritt der Umlegungsplan in Kraft.
- ◆ Mit dem Inkrafttreten treten die „neuen“ Grundstücke an die Stelle der „alten“; das gleiche gilt für Rechte an Grundstücken nach Maßgabe des Umlegungsplanes.

Eventuell festgesetzte Geldleistungen werden fällig, Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt, der Umlegungsvermerk wird gelöscht.

Vorwegnahme der Entscheidung

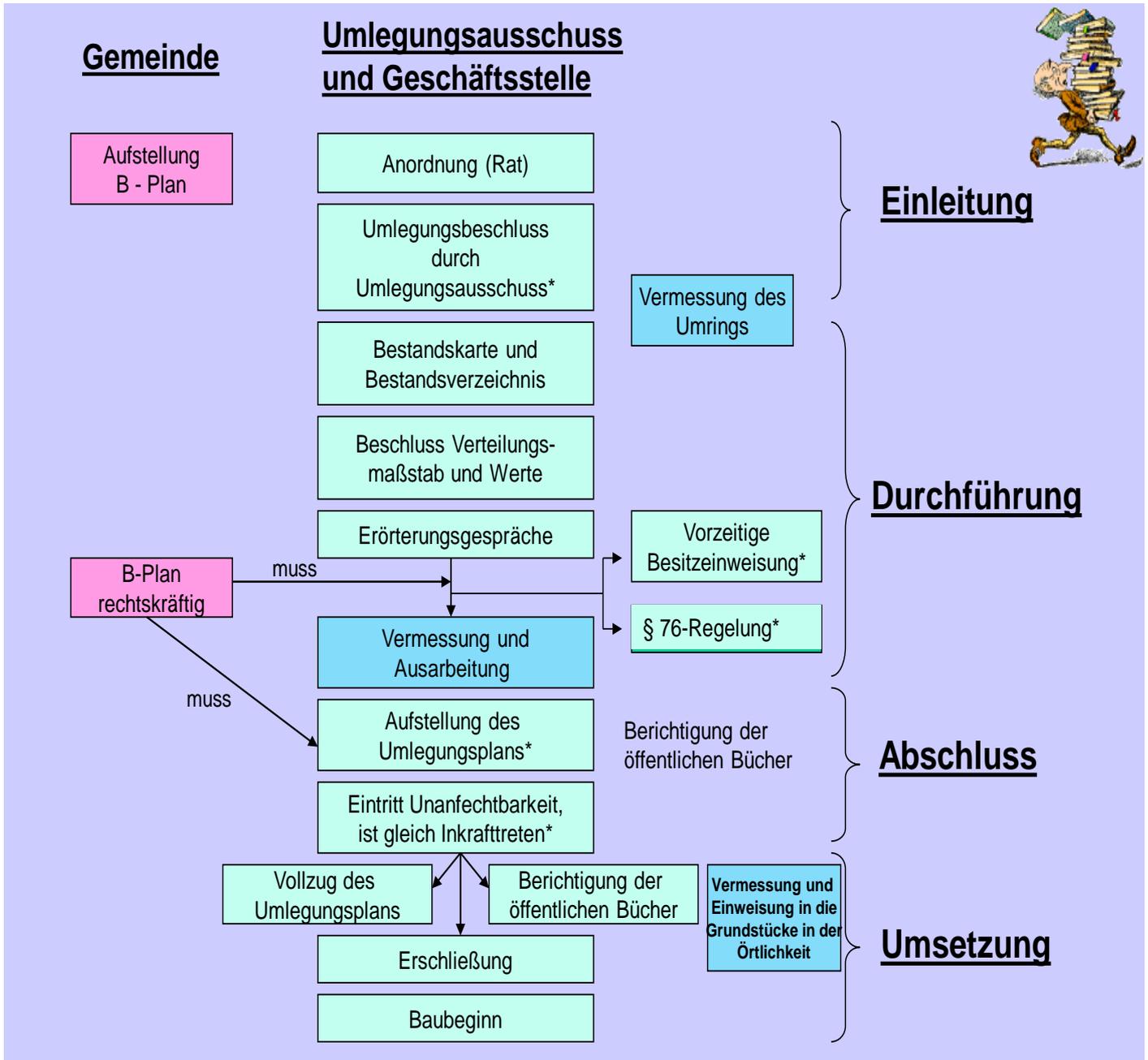
- ◆ Mit Einverständnis der betroffenen Beteiligten und Rechtsinhaber können gemäß § 76 BauGB Eigentums- und Besitzverhältnisse auch schon **vor der Aufstellung des Umlegungsplanes** endgültig geregelt werden. Hierdurch können im Einzelfall - je nach Eigentumsstruktur im Umlegungsgebiet bzw. nach planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan - Bauabsichten frühzeitig realisiert werden.

Kosten

- ◆ Für die Durchführung und Abwicklung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens entstehen den Eigentümern **keine Kosten**. Die im privaten Grundstücksverkehr üblichen Kosten für
 - die notarielle Beurkundung von Grundstücksveränderungen,
 - die örtliche Vermessung und
 - die Berichtigung von Grundbuch und Liegenschaftskataster

entfallen für die Eigentümer. Dies ist neben der zügigen Abwicklung ein weiterer Vorteil des gesetzlichen Umlegungsverfahrens.

Verfahrensablauf



*** Verwaltungsakte im Umlegungsverfahren**

Vereinfachtes Umlegungsverfahren

Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten

- ◆ Das vereinfachte Umlegungsverfahren ist in den §§ 80 – 84 BauGB sowie in der vom Land Nordrhein- Westfalen erlassenen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches in der z. Zt. geltenden Fassung gesetzlich geregelt. Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat dem Umlegungsausschuss per Beschluss die Durchführung der vereinfachten Umlegung übertragen.
Es handelt sich hierbei um ein verfahrensmäßig einfacheres Bodenordnungsverfahren als das oben beschriebene klassische Umlegungsverfahren. Die Vorschriften der klassischen Umlegung werden auch nur eingeschränkt angewandt.

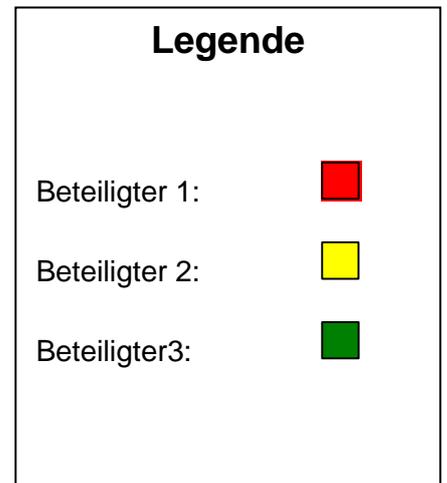
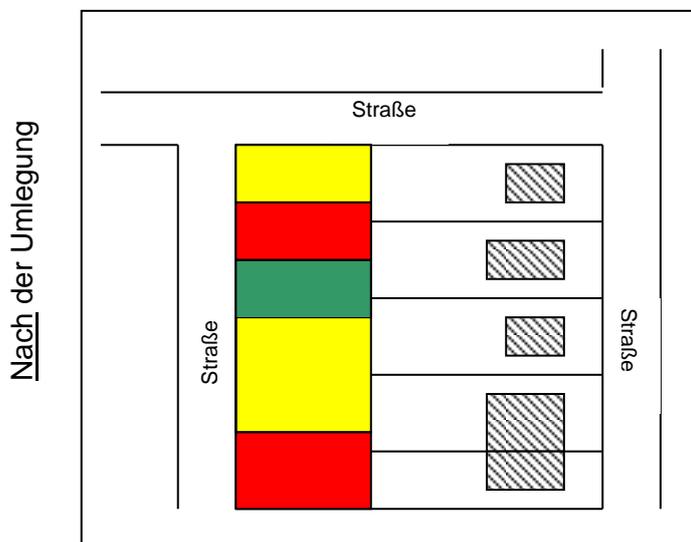
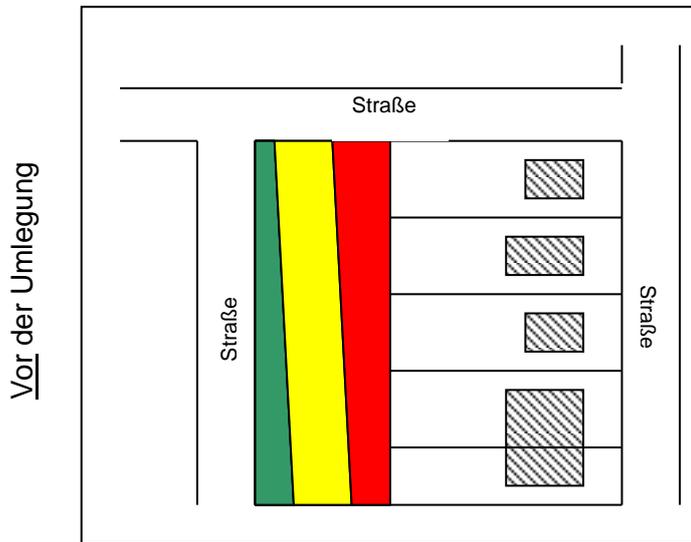
Ziel des vereinfachten Umlegungsverfahrens

- ◆ Wie bei der klassischen Umlegung kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren zur Verwirklichung von Bebauungsplänen und aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung durchführen.
Eine Einschränkung besteht dahingehend, dass lediglich
 - unmittelbar aneinandergrenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht werdenoder
 - Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken einseitig zugeteilt werden. Diese dürfen nicht selbständig bebaubar sein. Ferner muss eine einseitige Zuteilung im öffentlichen Interesse geboten sein.

Verfahrensgrundsätze

- ◆ Jedem Eigentümer muss nach dem Verhältnis des Wertes seines früheren Grundstückes zum Wert der übrigen Grundstücke ein Grundstück zugeteilt werden. (Wertumlegung)
- ◆ Die Zuteilung soll möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage erfolgen.
- ◆ Eine für den Grundstückseigentümer durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein.
- ◆ Mit Zustimmung der Eigentümer können auch abweichende Regelungen getroffen werden.
- ◆ Von der vereinfachten Umlegung betroffene Dienstbarkeiten und Baulasten können neu geordnet und zu diesem Zweck auch neu begründet oder aufgehoben werden.
- ◆ Betroffene Grundpfandrechte können neu geordnet werden, wenn die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.

Beispiel zur vereinfachten Umlegung



Einleitung des Verfahrens und Aufstellung des Umlegungsplanes

- ◆ Im Gegensatz zum klassischen Umlegungsverfahren bedarf es bei der vereinfachten Umlegung keiner Anordnung durch den Rat und keines Umlegungsbeschlusses durch den Umlegungsausschuss.
- ◆ Die Einwurfs- und Zuteilungswerte werden ermittelt und beschlossen. Auf der Basis eines Bebauungsplanes oder der innerhalb eines bebauten Ortsteiles zulässigen Nutzung wird ein Zuteilungsentwurf erstellt. Dieser wird mit den Beteiligten erörtert und die einzelnen Interessen werden aufeinander abgestimmt.
- ◆ Die Ergebnisse werden im Umlegungsplan zusammengefasst. Dieser wird vom Umlegungsausschuss beschlossen. Er besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. und setzt die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt, soweit erforderlich, die Neuordnung, die Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten
- ◆ Den Beteiligten wird ein **ihre Rechte betreffender Auszug** aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt. Weiter werden sie darauf hingewiesen, dass der Beschluss bei einer zu benennenden Stelle eingesehen werden kann.

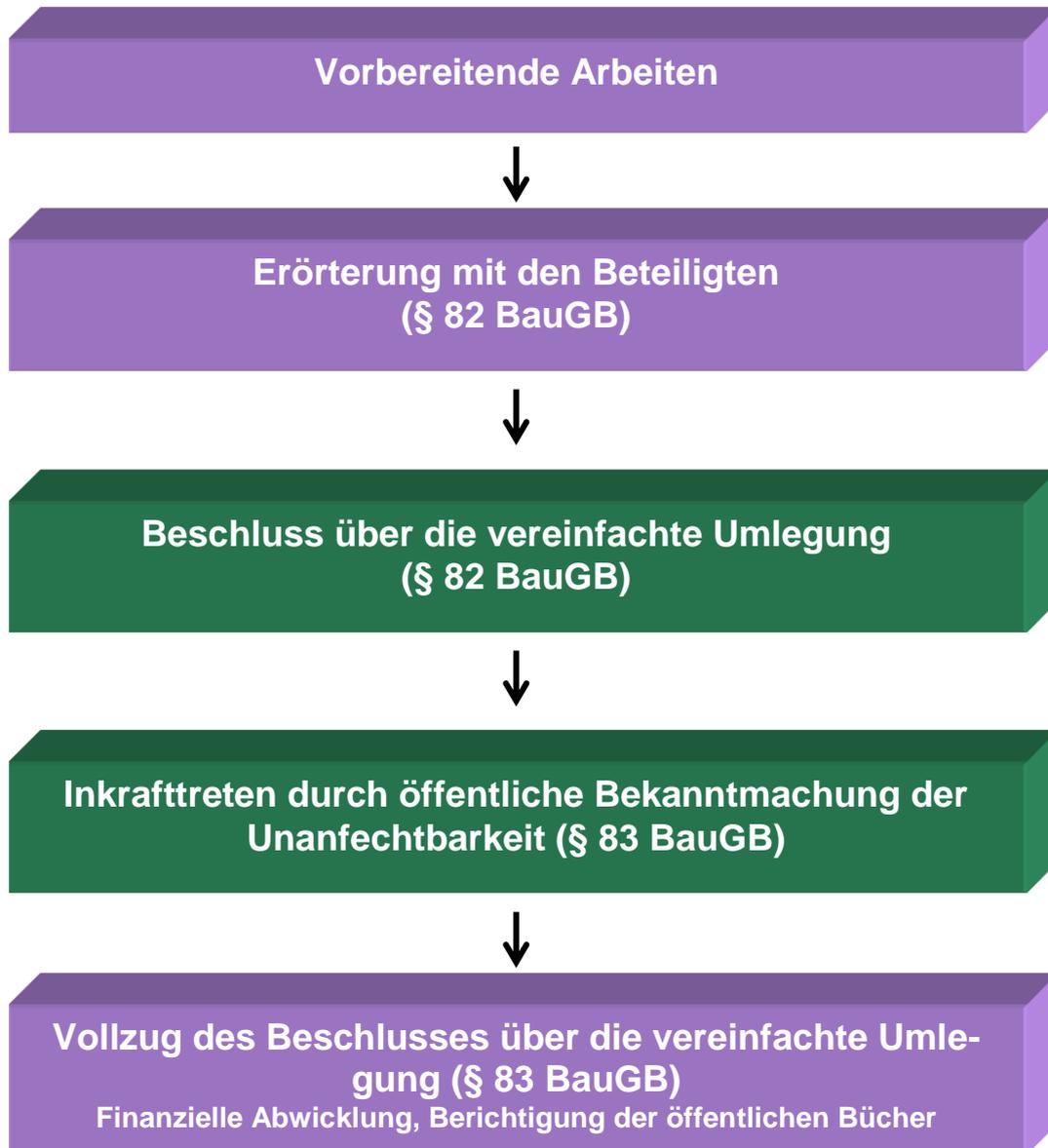
Rechtsmittel

- ◆ Die vereinfachte Umlegung beinhaltet nur zwei Beschlüsse des Umlegungsausschusses, die Verwaltungsakte und damit rechtlich überprüfbar sind.
Ist ein Beteiligter mit den getroffenen Regelungen nicht einverstanden, kann er wie beim klassischen Umlegungsverfahren auch, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen.

Inkrafttreten des Umlegungsplanes

- ◆ Sofern keine Anträge auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsplan gestellt wurden oder über gestellte Anträge rechtskräftig entschieden wurde, macht die Gemeinde ortsüblich bekannt (in den 3 Siegener Tageszeitungen), zu welchem Zeitpunkt der Beschluss über die vereinfachte Umlegung unanfechtbar geworden ist. Damit tritt der Umlegungsplan in Kraft.

Verfahrensablauf



**Verwaltungsakte
mit Rechtsbehelf**